

Дело № 2-4970/2021

УИД № 50RS0026-01-2021-005949-74

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

26 июля 2021 г.

г.о. Люберецы Московской области

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Неграмотнова А.А., при секретаре Наследниковой О.В. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к АО «Новый Горизонт» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта по договору участия в долевом строительстве, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

обратились в суд с иском к АО «Новый Горизонт» с учетом его увеличения в соответствии со ст. 39 ГПК РФ, о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства – квартиры за период с 01 февраля 2021 г. по 26 июля 2021 г. в размере 486936,95 рублей, компенсацию морального вреда в размере 29 000 рублей, взыскании штрафа, расходов на оплату услуг представителя в размере 10 000 рублей, почтовые расходы, нотариальные расходы, в обоснование иска, сославшись на то, что ответчиком надлежащим образом не исполнены обязательства по заключенному между сторонами договору участия в долевом строительстве, ввиду чего истцам причинены физические и нравственные страдания.

Истцы в судебное заседание явились, извещены, их представитель направил ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, исковые требования не признал по доводам, изложенными в возражениях, поступивших в суд до начала судебного заседания, указывая на несоразмерность испрашиваемой истцом неустойки и на обстоятельства имевшие место при исполнении договора, просит снизить суммы неустойки и штрафа, а также компенсации морального вреда и судебных расходов.

Суд, исследовав материалы дела, полагает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно ст. 6, 8 указанного закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющий отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 этой статьи.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В ходе судебного разбирательства установлено, что между АО «Новый Горизонт» (застройщик) и заключен договор участия в долевом строительстве от 05 октября 2020 г. № КотБДача-2(кв)-1/24/12(3 АК), по условиям которого застройщик принял на себя обязательство в срок до 31 января 2021 г. передать истцам объект долевого строительства – квартиру с условным номером расположенную по адресу: Московская область, г. Котельники, уч.6/11, корп.2. Цена договора составила 7545510 рубля.

Участники долевого строительства исполнили принятые на себя обязательства перед застройщиком. Застройщик, в свою очередь, надлежащим образом не исполнил своих обязательств перед участником долевого строительства.

Многоквартирный дом окончен строительством и введен в эксплуатацию 25.11.2020 г., по акту приема -передачи передан истцам 15.04.2021 года.

В связи с представленным актом приема -передачи квартиры ответчикам, суд полагает, что истец необоснованно требует начисления неустойки за срок после 15.04.2021 года.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч.1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В силу ч.2 статьи 195 ГПК РФ суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Стороной ответчика относимые и допустимые доказательства, опровергающие доводы истца о взыскании неустойки, суду не представлены.

Суд не соглашается с периодом нарушения срока передачи объекта долевого строительства и расчетом неустойки, представленным истцом. Просрочка исполнения обязательства составляет 73 дня, а размер неустойки 165246,67 рублей (7545510*73*2*1/300*4,5%)

Согласно п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии с ч. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Неустойка в силу ст. 333 ГК РФ по своей правовой природе носит компенсационный характер и не может являться средством извлечения прибыли и обогащения. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушениями обязательства является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размере неустойки, поэтому в ч. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве, а об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и отрицательными последствиями, наступившими для кредитора в результате нарушения обязательства.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, оценка указанному критерию отнесена к компетенции суда первой инстанции и производится им по правилам ст. 67 ГПК РФ, исходя из своего внутреннего убеждения, основанного на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех обстоятельств дела. При этом суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Применяя указанную выше норму материального права, суд, учитывая также разъяснения, данные в абзаце первом пункта 75 вышеназванного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации о том, что при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения и что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для

должника, чем условия правомерного пользования (п. 3 и п. 4 ст. 1 ГК РФ), исходит из того, что установленные по делу обстоятельства свидетельствуют о явной несоразмерности испрашиваемого размера неустойки наступившим для истцов неблагоприятным последствиям, вызванных нарушением застройщиком сроков передачи объекта долевого строительства.

Из письменных возражений ответчика следует, что задержка по передаче объекта долевого строительства объективно произошла в том числе в связи с введенными ограничительными мерами на территории Московской области от 12.03.2020 г. № 178-ПГ «О введении в Московской области режима повышенной готовности для органов управления и сил Московской областной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций и некоторых мерах по предотвращению распространению новой коронавирусной инфекции (COVID-2019) на территории Московской области».

Суд, учитывая вышеуказанные обстоятельства, а также незначительный срок задержки передачи квартиры истцу, своевременность окончания строительства многоквартирного дома, применив положения ст. 333 ГПК РФ, размер неустойки полагает несоразмерным неисполненным обязательствам, считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца неустойку в размере 100000 рублей (т.е. по 50000 рублей каждому из истцов).

В силу п. 9 ст. 4 Закона № 214-ФЗ ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Из разъяснений, содержащихся в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Исходя из требования разумности и справедливости, суд находит возможным, взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере по 5000 рублей каждому из истцов.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно ч. 6 этой же статьи при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя,

импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Со стороны истцов в адрес ответчика 19 февраля 2021 г. направлена претензия (л.д.19-21), доказательств ответа на которую, а также доказательств принятия последним мер для досудебного урегулирования спора ответчиком не представлено.

Учитывая, что ответчиком заявлено о несоразмерности испрашиваемого истцами штрафа по доводам, указанным в возражении на исковое заявление, суд с учетом установленных по делу обстоятельств, считает испрашиваемую истцами сумму штрафа несоразмерной последствиям нарушения ответчиком обязательств перед истцом, ввиду чего снижает ее до 40 000 рублей, т.е. по 20000 рублей каждому из истцов.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу расходы.

Согласно ст.100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истцом Маисурадзе Т.Т. представлен суду договор на оказание юридических услуг (л.д. 18-19), по которому было уплачено вознаграждение в размере 10 000 при подписании договора, 20000 рублей должно быть уплачено в течение 3-х рабочих дней с момента вступления в законную силу решения суда и 10% от присужденных истцам денежных средств с в течение 5-ти дней с момента получения денежных средств.

Условие о выплате вознаграждения, в размере зависящем от присужденной суммы, является условием о выплате "гонорара успеха" в том смысле, который придается данному понятию Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 23 января 2007 г. N 1-П "По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 779 и пункта 1 статьи 781 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами ООО "Агентство корпоративной безопасности" и гражданина М."

В этом случае, размер вознаграждения должен определяться в порядке, предусмотренном статьей 424 ГК РФ, с учетом фактически совершенных исполнителем действий (деятельности) по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 54 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", в случае определения цены договора по правилам пункта 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации наличие сравнимых обстоятельств, позволяющих однозначно определить, какой ценой необходимо руководствоваться, должно быть доказано заинтересованной стороной.

Суд с учетом, сложности дела, трудозатрат представителя, разумности затрат, считает необходимым взыскать с ответчика в счет оплаты расходов на представителя 10 000 рублей в пользу поскольку указанная сумма расходов соответствует трудозатратам представителя и сложности дела. Неустойка за нарушение срока передачи объекта предусмотрена законом, просрочка является объективной и размер присужденной суммы не зависел от воли сторон и процессуального поведения процессуального истца в настоящем споре.

Также суд полагает взыскать с ответчика в пользу истцов по 1700 рублей расходы по удостоверению доверенности и по 67,20 рублей почтовые расходы, как необходимые расходы, связанные с рассмотрением настоящего спора.

В силу ч. 1 ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дел и государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскиваются ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Поскольку истцы при подаче иска от уплаты госпошлины были освобождены ответчика в бюджет городского округа Люберцы Московской области подлежат взысканию государственная пошлина, исходя из размера удовлетворенных требований в сумме 3500 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

исковые требования

Давидовны - удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Новый Горизонт» в пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства – квартиры за период с 01 февраля 2021 г. по 15 апреля 2021 г. в размере 50 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, штраф в размере 20000 рублей, почтовые расходы 67,20 рублей, расходы на представителя 10000 рублей.

Взыскать с АО «Новый Горизонт» в пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства – квартиры за период с 01 февраля 2021 г. по 15 апреля 2021 г. в размере 50 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, штраф в размере 20000 рублей, почтовые расходы 67,20 рублей.

Взыскать с АО «Новый Горизонт» в доход бюджета муниципального образования городского округа Люберцы Московской области государственную пошлину в размере 3500 рублей.

В удовлетворении иска в части превышающей размер неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Люберецкий городской суд Московской области в течение месяца со дня оглашения решения суда.

Судья:

А.А. Неграмотнов



РЕШЕНИЕ / ОПРЕДЕЛЕНИЕ

ВСТУПИЛО В СЛУЖБУ

